

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書**（個人・法人を問わず）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意！「陳述」欄の「口自己の計算において・・・ありません」の口のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など（なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。）にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

（個人の場合）

資格証明書

（法人の場合）

※入札時に提出がないと入札無効となります（追完不可）。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し（宅地建物取引業者の場合）

※有効期限内のものを提出してください。

令和6年(ケ)第315号

注 意

本件は物件1、2、5～7と物件3、4、8を分けて売却しています。

このファイルの売却対象物件は、物件1、2、5～7のみです。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 9 日

さいたま地方裁判所第 3 民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 1 2 月 2 4 日から 令和 8 年 1 月 7 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時	令和 8 年 1 月 1 4 日 午前 1 0 時 0 0 分
	場 所	さいたま地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時	令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分
	場 所	さいたま地方裁判所第 3 民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 1 9 日 午前 9 時 1 0 分から 令和 8 年 1 月 2 3 日 午後 5 時 0 0 分まで	
買受申出の保証の 提供方法		下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規 則 3 3 条）		☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 1 2 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 番 | 57番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 番 | 57番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.33平方メートル |
| 5 | 所 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 番 | 852番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.40平方メートル |
| 6 | 所 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 番 | 852番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.40平方メートル |
| 7 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 57番地11、57番地13
白岡市下野田字宿 852番地60、852番地61 |
| | 家屋 番号 | 57番11 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 51.74平方メートル
	2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

さいたま地方裁判所第3民事部

裁判所書記官 佐 藤 佳 恵

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 5～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2, 5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 5, 6】

隣地(地番57番15、852番59)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 番 | 57番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 番 | 57番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 29.33平方メートル |
| 5 | 所 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 番 | 852番60 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.40平方メートル |
| 6 | 所 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 番 | 852番61 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.40平方メートル |
| 7 | 所 在 | 白岡市上野田字八幡 57番地11、57番地13
白岡市下野田字宿 852番地60、852番地61 |
| | 家屋 番号 | 57番11 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 51.74平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和6年(ケ)第 315号
令和6年11月29日受理
令和7年 3月31日提出

現況調査報告書

(物件番号 1, 2, 5, 6, 7)

さいたま地方裁判所

執行官 持 田 史 男

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 | 番 | 57番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.75平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 | 番 | 57番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 29.33平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 白岡市上野田字八幡 |
| | 地 | 番 | 57番15 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 31.09平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 | 番 | 852番59 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 白岡市下野田字宿 |
| | 地 | 番 | 852番60 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 22.40平方メートル |

(1 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 白岡市下野田字宿

地 番 8 5 2 番 6 1

地 目 宅地

地 積 2 2. 4 0 平方メートル

7 所 在 白岡市上野田字八幡 5 7 番地 1 1、5 7 番地 1 3
白岡市下野田字宿 8 5 2 番地 6 0、8 5 2 番地 6 1

家屋 番号 5 7 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 1. 7 4 平方メートル
2 階 3 3. 1 2 平方メートル

~~8 所 在 白岡市下野田字宿 8 5 2 番地 5 9
白岡市上野田字八幡 5 7 番地 1 5~~

~~家屋 番号 8 5 2 番 5 9~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレート・鉄板葺 2 階建~~

~~床 面 積 1 階 1 9. 8 7 平方メートル
2 階 1 6. 5 6 平方メートル~~



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1, 2, 5, 6				
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2, 5, 6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
建物	物件7				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)				
その他の事項	床が、やや平衡を保っていない。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

- 本件土地（物件１，２，５，６）について
- １ 本件土地と隣接する地番５７番１５及び地番８５２番５９の各土地との間には，境界を示すような塀等は存在しない。
 - ２ 本件土地に接面する地番５７番６８及び同番６９の各土地は，白岡市所有の公衆用道路である。

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	1 本件建物には、私が住んでいます。 2 本件建物内で、犬（小型犬）を1匹飼っています。 3 本件土地の境界について、近隣との間で争いはありません。 4 本件土地に隣接する地番57番15と地番852番59の各土地は、いずれも私の所有です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件建物（物件7）の占有者及び占有状況について
関係人の陳述及び室内の状況等から、本報告書のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

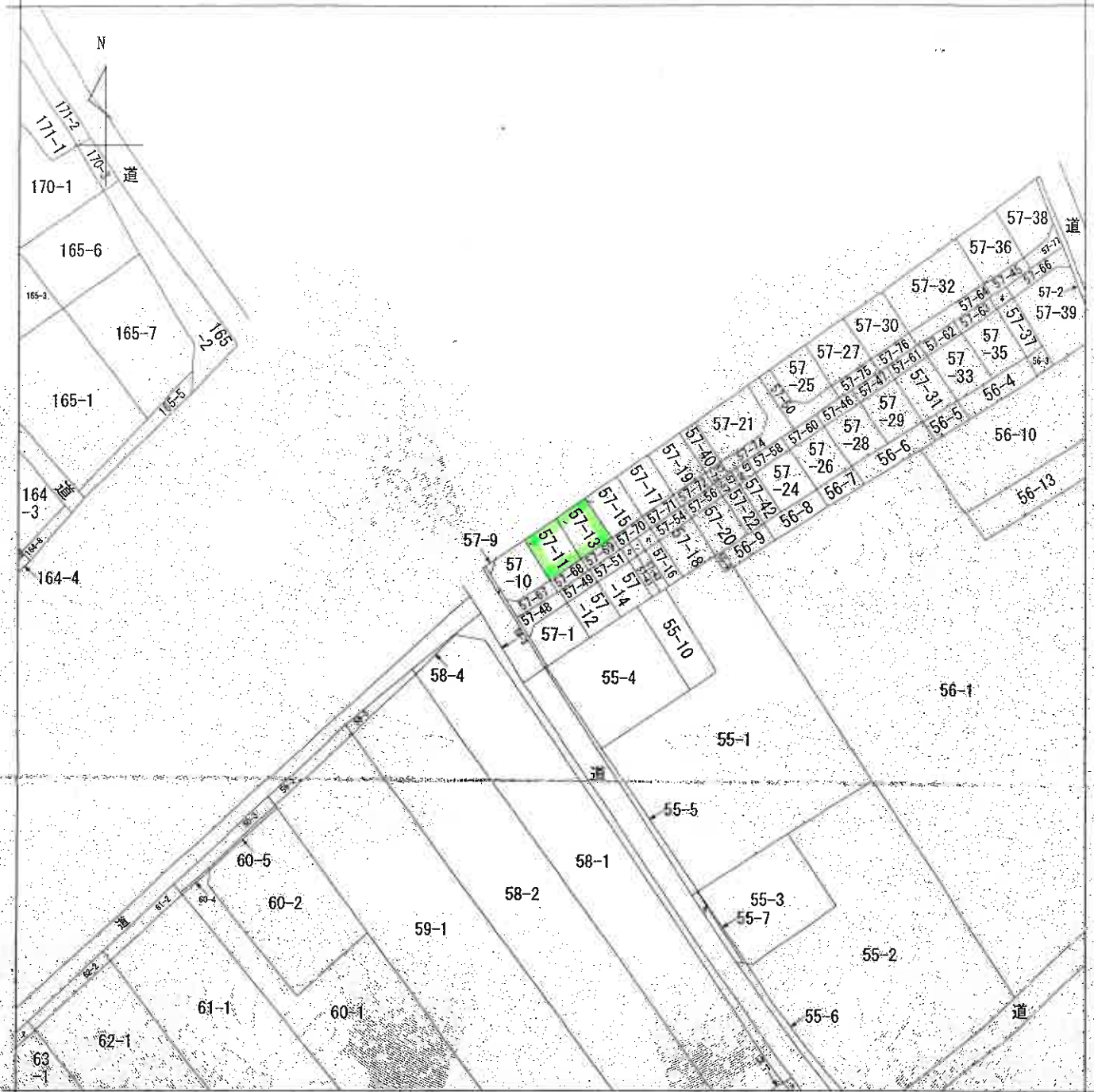
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月 9日 (月) 15:15-15:20	目的物件所在地	不在, 外観調査, 写真撮影
7年 1月 8日 (水) 11:10-11:12	同 上	不在, 通知書差し置き
7年 1月17日 (金) 8:40- 8:45	法務局 (久喜支局)	全部事項証明書交付申請
7年 1月21日 (火) 15:40-16:05	目的物件所在地	物件立入調査 (評価人同行), 写真撮影, 債務者兼所有者に面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

イ 57-8 ハ 57-53 ホ 57-65 ト 164-7 リ 55-8
ロ 57-52 ニ 57-55 ヘ 164-5 チ 54-2 ヌ 63-2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	白岡市上野田字八幡			地番	57番11		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月2日

さいたま地方法務局久喜支局

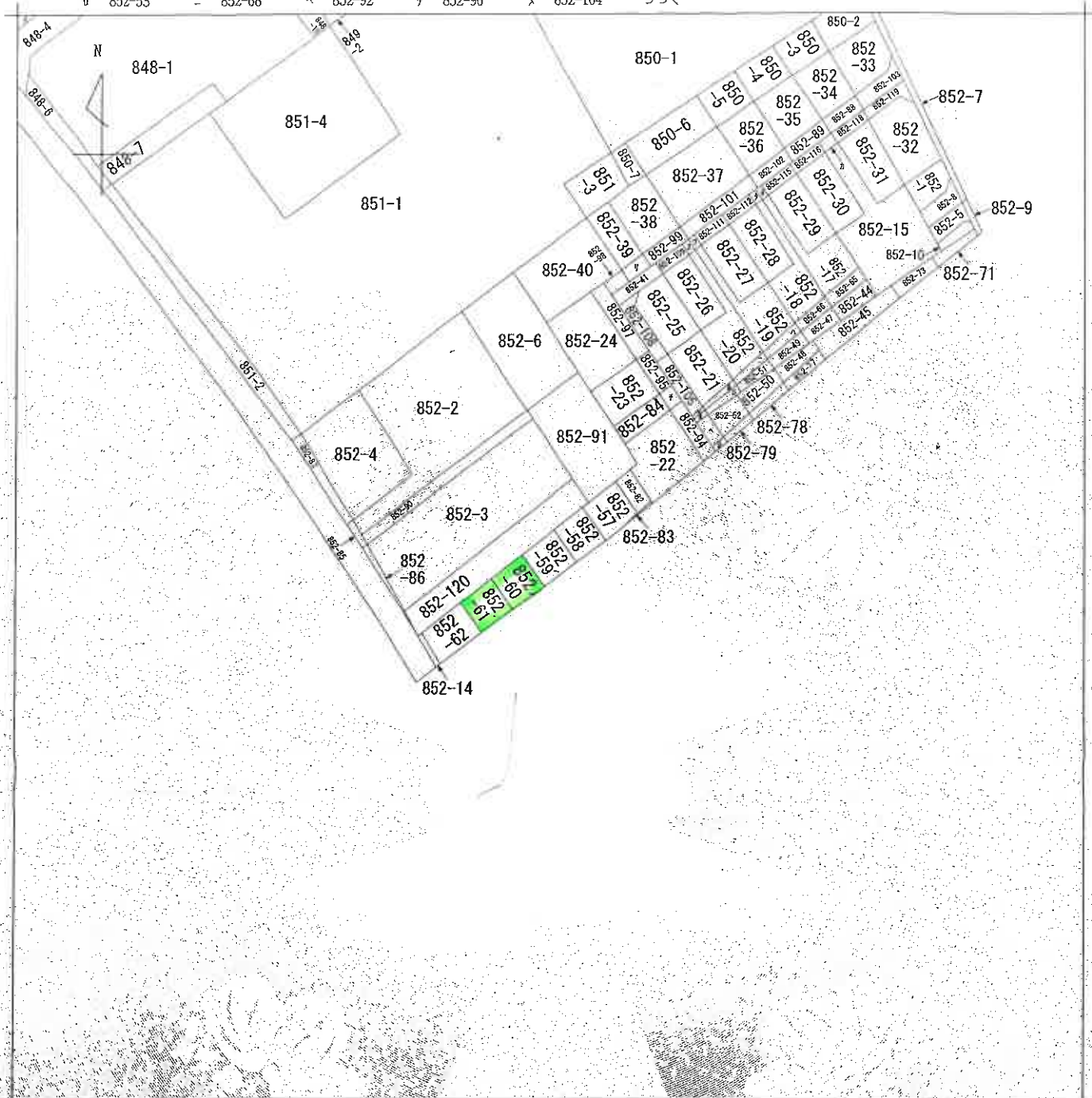
地図整理番号：M24785

登記官

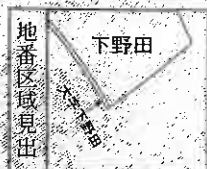
(1/1)

(8 枚目)

イ 847-3 ハ 852-67 ホ 852-69 ト 852-93 リ 852-100 ル 852-106
ロ 852-53 ニ 852-68 ヘ 852-92 チ 852-96 ス 852-104 ヅ 852-106



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして載え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	白岡市下野田字宿				地番	852番59			
出縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和6年10月2日

さいたま地方法務局久喜支局

地図整理番号：M24786

登記官

(1/2)

(9 枚目)



ヲ 852-107
ヅ 852-110
カ 852-117
コ 852-113
ク 852-114

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

12, 10

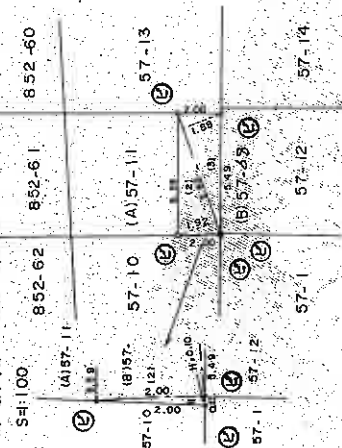
地積測量圖

南埼玉郡白岡町大字上野田字八幡

地番	NO	*** 底辺	*** 三斜	*** 求積	*** 表積	*** 地積
B57	1	2.00	0.10	0.2000		
- 68	2	5.83	1.92	11.1936		
	3	5.83	1.88	10.9604		
			合計	22.3540		
			面積	11.17700		11.17 m ²
A57			公簿	38.93000		
-11			總計	11.17700		
			残地	27.75300		27.75 m ²

凡	例
記号	境界線の種類
石	杭
プラスチック杭	
コンクリート杭	
金風車	
刻み()	
木	杭

圖與件



平成 四年 月 日 (作製)

人語中

精足

 $\frac{1}{250}$

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成24年10月9日、この図面に記録されている土地の全部又は一部についてその所在又は地番が変更された。上記の目付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

(12枚目)

5159681

44.12.10 地積測量図

57-13, 57-63

地番

土地の所在
南埼玉郡白岡町大字上野田字八幡

*** 三 針 求 積 表 ***			
地番	NO	底辺	面積
(B)57-63	1	2.02	0.5656
	2	5.66	11.1502
	3	1.97	10.5842
		1.87	22.3000
(A)57-13	合計		11.1500
	面積		40.4800
	公簿		11.1500
	残地		29.3300

852-3

852-61 - 60 852-59

(A)57-13

57-11 57-15 57-12 57-14 57-43

凡 例
記号 境界標の種類
石 杭
プラスチック杭
コシクリート杭
金 属 標
刻 み ()
木 杭

作製者

平成 年 月 日 (制作野)

申請人

縮尺

1/250

(1) 平成24年10月9日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(14 枚目)

登記年月日：昭和43年5月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月2日 さいたま地方法務局久喜支局

せいたま地方方法務局久喜文局

အိမ်ထောင်ရေး

(15 枚目)

新 852-5, -15, -44, -45, -47 ~ -53, -52, 543.5.23, 5201806

番

土地の所在

(黃) 氏 金 士 槐 調 監 家 規 士 王 槐 (黃)

1300

地区整理番号：M24787

 $(1/4)$

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成24年10月15日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(16 枚目)

A3判をA4判に縮小

新852-5-45-44, 45-47, 48-53, 54-57, 58-62

5201807
523553

地積測量図

番地 52-1-82-62

土地の所在 埼玉県川口市大宮区大宮

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月2日 さいたま市方法務局入書支局

登記官

(17枚目)

縮尺 1/

(埼玉県地家産調査士会印)

昭和43年5月23日		昭和43年5月23日	
① 82-62	$611 \times (13+11) \div 2 = 1005$	① 82-62	$570 \times 370 = 21090$
② 82-63	$500 \times 13 \div 2 = 3250$	② 82-63	$570 \times 170 = 9690$
③ 82-64	$101 \times (11+13) \div 2 = 1105$	③ 82-64	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
④ 82-65	$101 \times 13 = 1313$	④ 82-65	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑤ 82-66	$101 \times (12+15) \div 2 = 1260.5$	⑤ 82-66	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑥ 82-67	$610 \times (10+11) \div 2 = 6455$	⑥ 82-67	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑦ 82-68	$670 \times (10+13) \div 2 = 10055$	⑦ 82-68	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑧ 82-69	$601 \times (10+11) \div 2 = 6055.5$	⑧ 82-69	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑨ 82-70	$710 \times (11+13) \div 2 = 10055$	⑨ 82-70	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑩ 82-71	$601 \times (11+13) \div 2 = 9055.5$	⑩ 82-71	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑪ 82-72	$770 \times (12+15) \div 2 = 19950$	⑪ 82-72	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑫ 82-73	$770 \times (13+15) \div 2 = 20925$	⑫ 82-73	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑬ 82-74	$930 \times (15+18) \div 2 = 29220$	⑬ 82-74	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$
⑭ 82-75	$(170 \times 1.5) \div 2 = 127.5$	⑭ 82-75	$710 \times (32+33) \div 2 = 22725$

(1) 平成24年10月15日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された旨を
上記の旨付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(18枚目)

登記年月日：昭和55年6月22日

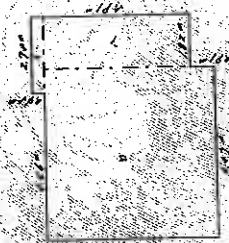
次頁に図面に關する変更内容を示す。

5020410

8.51.6.22-

建 各 階 平 面 図

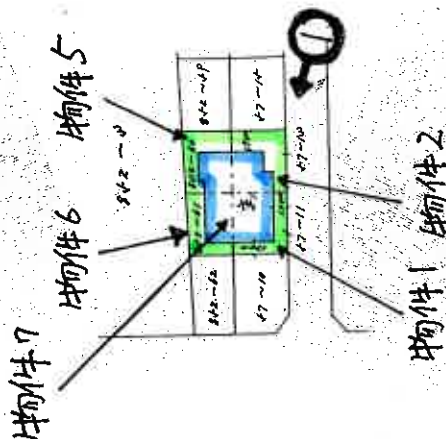
家屋番号	57番11
建物の所在	南宮市南宮区南宮八幡町1-14番地4 同市南宮区南宮八幡町1-14番地4 同市南宮区南宮八幡町1-14番地4



1階
 $3.270 \times 0.06 = 1.2286$
 $3.607 \times 6.07 = 40.6769$
 $5.46 \times 1.82 = 9.9372$
床面積 41.7426 m^2



2階
 $2.28 \times 4.66 = 10.6248$
床面積 10.6248 m^2



(写真位置)

縮 尺	1/200	1/100
-----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月2日 さいたま市地方法務局 登記係

(19 枚目)

(1) 平成24年10月10日
この図面に記載されている建物の全数又は一部に
ついてその所在地は変更前と異なりました。
上記の旨は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

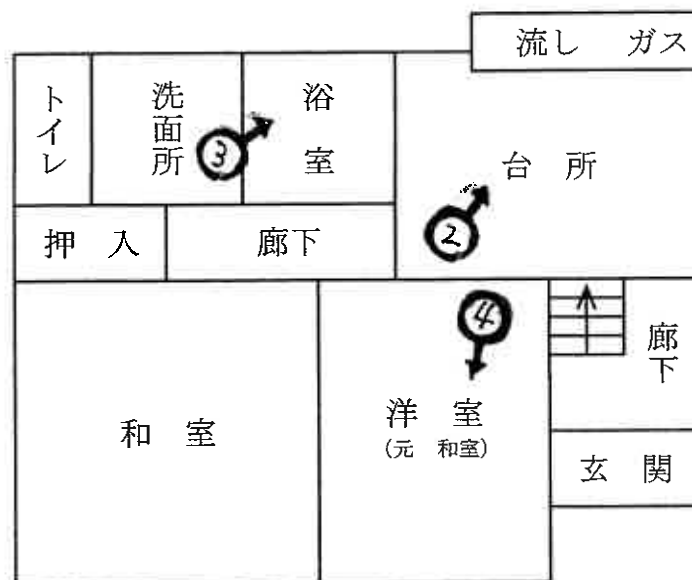
(20 枚目)

A3判をA4判に縮小

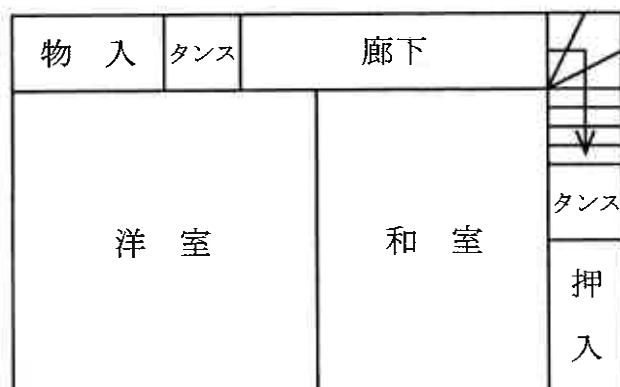
建 物 見 取 図

(←○ 写真撮影位置及び方向を示す。)

1 階



2 階





1



2



3



4

令和 6 年（ケ）第 315 号
令和 7 年 1 月 21 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 日 評価

さいたま地方裁判所

評 価 書

（物件番号 1、2、5、6、7）

評価人 不動産鑑定士
儀 部 忠 司 印

物 件 目 録

1 所 在 白岡市上野田字八幡
地 番 57番11
地 目 宅地
地 積 27.75平方メートル

2 所 在 白岡市上野田字八幡
地 番 57番13
地 目 宅地
地 積 29.33平方メートル

~~3 所 在 白岡市上野田字八幡
地 番 57番15
地 目 宅地
地 積 31.09平方メートル~~

~~4 所 在 白岡市下野田字宿
地 番 852番59
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル~~

5 所 在 白岡市下野田字宿
地 番 852番60
地 目 宅地
地 積 22.40平方メートル

物 件 目 録

6 所 在 白岡市下野田字宿
 地 番 852 番 61
 地 目 宅地
 地 積 22.40 平方メートル

7 所 在 白岡市上野田字八幡 57 番地 11、57 番地 13
 白岡市下野田字宿 852 番地 60、852 番地 61

家屋 番号 57 番 11

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.74 平方メートル
 2 階 33.12 平方メートル

~~8 所 在 白岡市下野田字宿 852 番地 59
 白岡市上野田字八幡 57 番地 15~~

~~家屋 番号 852 番 59~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレート・鉄板葺 2 階建~~

~~床 面 積 1 階 19.87 平方メートル
 2 階 16.56 平方メートル~~

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,490,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 180,000円
物件2（土地）	金 180,000円
物件5（土地）	金 140,000円
物件6（土地）	金 140,000円
物件7（建物）	金 850,000円

- ① 一括価格は、物件1、2、5、6、7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1、2、5、6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

物件 番号	所 在 等	登 記	現 況
1、2、 5、6	所 在 地 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
7	所 在 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	別紙物件目録記載のとおり	
物件 番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2、5、6）

位 置 ・ 交 通	ＪＲ宇都宮線「白岡」駅の東方約2,500m(直線距離)に位置する。	
付 近 の 状 況	周辺には畑も広がる中、一般住宅が立ち並ぶ市街地調整区域内の住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 — 60% 200% なし 都市計画法34条12号区域、埋蔵文化財包蔵地に該当
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	101.88㎡ ほぼ長方形 平坦 特になし
接面道路の状況	南東約4m舗装市道（建築基準法上の道路）にほぼ等高接面	
土地の利用状況等	(物件7)建物の敷地	
供給処理施設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし ※敷地内までの引込がある場合を「あり」、そうでない場合を「なし」としている。	

特 記 事 項	1. 白岡市担当課によれば、物件1、2、5、6土地において、既存建築物（専用住宅1棟）を建て替える場合【用途変更「専用住宅（属人性あり）」→「専用住宅（属人性なし）」】には、都市計画法42条許可申請を要すること。なお、法人による申請も可能であるとのこと。許可を受けるまで、原則既存建築物は除却しないこと。適合証明申請の要否、その外の手続きに必要な書類については白岡市担当課に確認のこと。 2. 本件の土地（物件1、2、5、6）のほか、隣接地（物件3、4）である57番15及び852番59も別途、売却対象の予定となっているが、白岡市担当課によれば、本件土地と当該隣接地を含めた一体の敷地として専用住宅1棟を新築する場合には、開発許可を要するが、申請者は42条許可を受けた者とし、その者の自己用住宅に限ることである。したがって、建売目的の不動産業者等による新築は認められないとのこと。 なお、自己用住宅としての利用の場合、既存建築物と同一用途（専用住宅）の建て替えであれば、敷地拡張の見込みがあるが、敷地拡張後の敷地面積は本件土地（物件1、2、5、6）の敷地面積の2倍未満とする必要があるため、隣接地（物件3、4）から本件土地への敷地拡張は不可であるとのこと。詳細は白岡市担当課に確認されたい。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 等	建築年月日（登記記載）：昭和51年3月31日新築 経 過 年 数：約49年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：－
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：合板、その他 内 壁：漆喰、その他 天 井：化粧合板、その他 床：フローリング、畳、その他 設 備：電気、ガス、給排水等 その他：特になし ※アスベストの存否は不明
床 面 積（現 況）	前記第3目的物件欄のとおり
現 況 用 途 等	前記第3目的物件欄のとおり
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	所有者が居宅として利用している。
特 記 事 項	1. 床がやや平衡を保っていない。 2. 建物内で犬（小型犬）を1匹飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、5、6（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,400	1.00	27.75	0.70	420,000
2	21,400	1.00	29.33	0.70	440,000
5	21,400	1.00	22.40	0.70	340,000
6	21,400	1.00	22.40	0.70	340,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

ア 標準画地価格（公示地価格等からの規準）

公示地 白岡-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100.0 & \times & 100/97 & \div & 21,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：公示地等は概ね標準的である。

◇地域格差：公示地等の所在する地域と対象地域よりも街路条件が優るが、環境条件が劣る。

イ 個別格差：特になし

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件7（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	140,000	84.86	0.05	590,000

ウ 現価率：建物の現況及び市場性等を考慮して査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	420,000	0.40	法定地上権	170,000
2	440,000	0.40	法定地上権	180,000
5	340,000	0.40	法定地上権	140,000
6	340,000	0.40	法定地上権	140,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	420,000	-170,000		1.0	0.7	180,000
2	440,000	-180,000		1.0	0.7	180,000
5	340,000	-140,000		1.0	0.7	140,000
6	340,000	-140,000		1.0	0.7	140,000
7	590,000	+630,000	1.0	1.0	0.7	850,000
一括価格 (合計)						1,490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

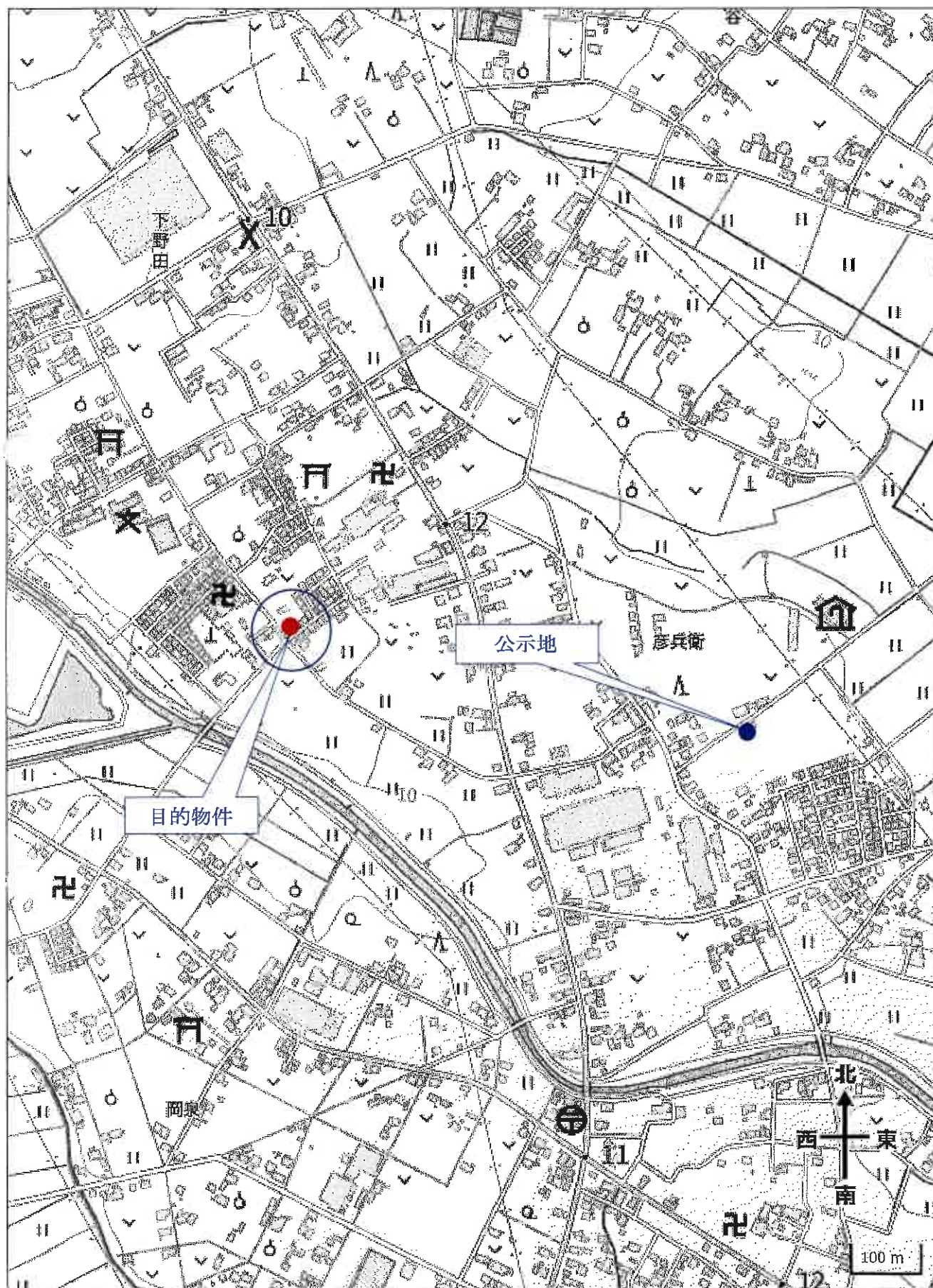
第6 参考価格資料

地価公示価格（白岡-3）
所在：白岡市彦兵衛字下北山91番26
価格：20,800円/㎡
位置：JR宇都宮線「白岡」駅約3,900m（道路距離）
価格時点：令和7年1月1日
地積：499㎡
供給処理施設：水道
接面道路：北西6.0m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要：畑地の中に農家住宅等が散在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写

地理院地図 Vector



地理院地図(国土地理院)
地理院タイルを加工して作成

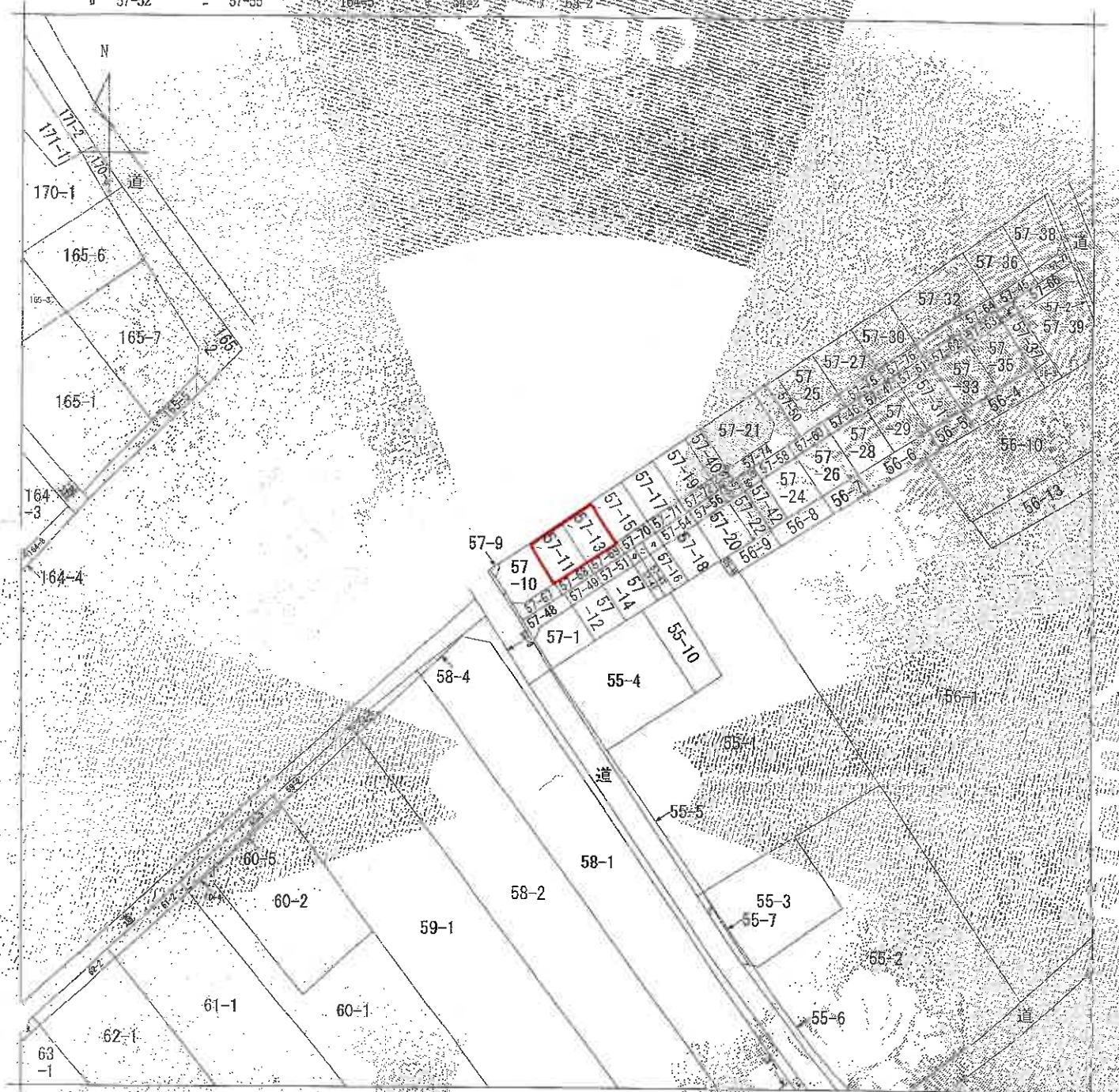
57-8
57-52

57-53
57-55

57-56
164-5

164-3
164-2

57-9
57-10



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	白岡市上野田字八幡			地番	57番11	
出力縮	1/600	精度区分	図番系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	令和6年10月2日			備考			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月2日

さいたま地方支局

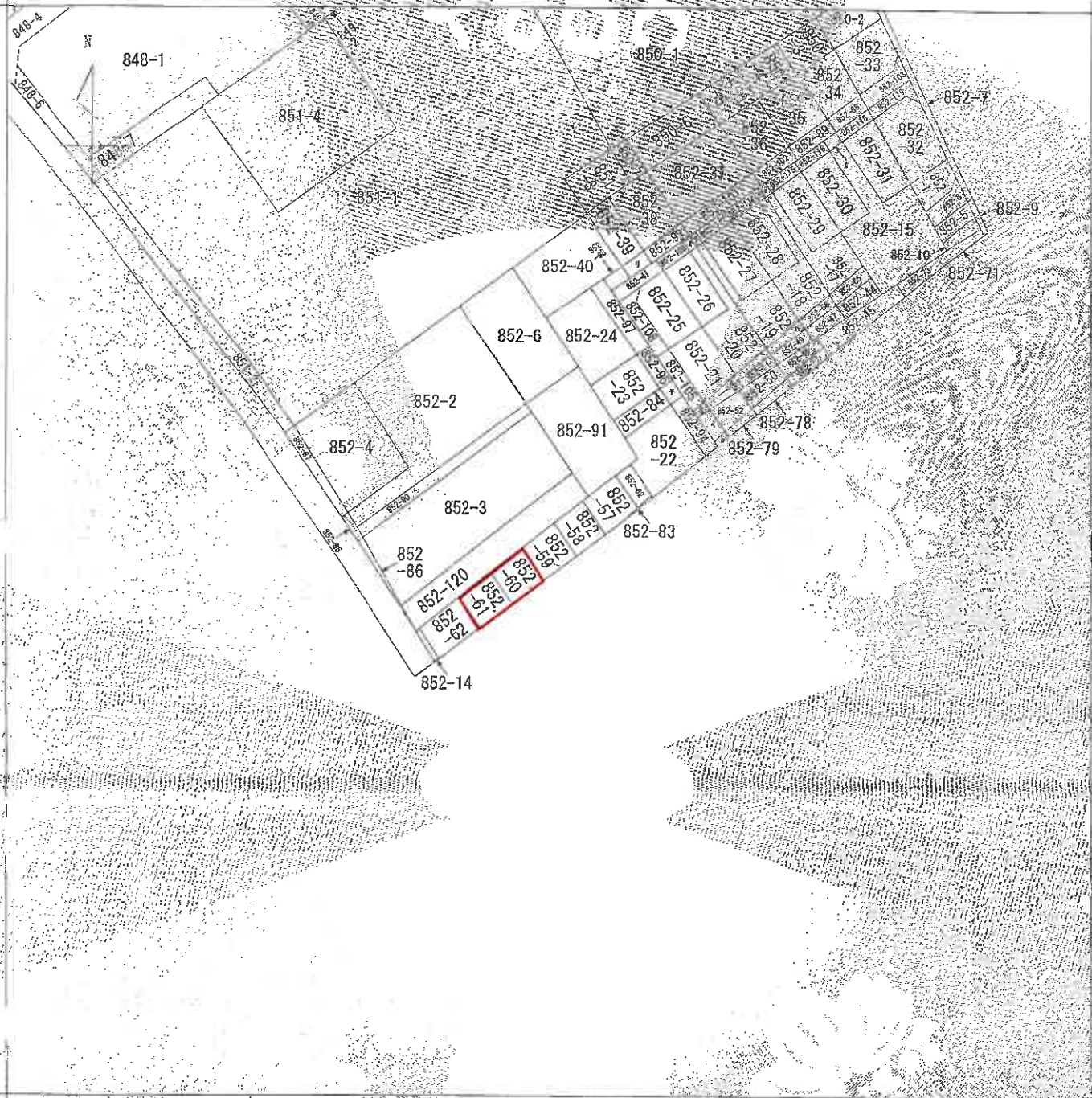
登記部

地図整理番号：M24785

(1/1)

A3判をA4判に縮小

イ 847-3 ハ 852-67 852-69 852-92 852-93 852-101 852-106
 P 852-53 ニ 852-68 852-92 852-96 852-96 852-104 852-106



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



部 分	所 在	白岡市下野田字宿			地 番	852番59		
出 力	縮 尺	1/600	精 度	区 分	座 標 系	番 号 及 記 号	分 類	地図に準ずる図面
作 成	年 月 日				備 付	年 月 日	備 付	年 月 日
					(原図)			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月2日

さいたま地方支務局次長室

地図整理番号: M24786

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

852-107
852-110
852-117
852-113
852-114

＜800＞

人8003

＜800＞

A3 判を A4 判に縮小

地址图籍编号: M24791.

(日本土排家語調本三合會用紙)

S. 51.6.22.

[illegible]

家園春秋 卷一

建築物の所在

[illegible]

證

4	2.73	x	0.44	=	1.2288
---	------	---	------	---	--------

$$6.27 \times 6.27 = 40.4769$$

$f.46 \cdot x \cdot 1.82 = 9.9472$

床面積 $\sqrt{1.7} \approx 1.3 \text{ m}^2$

張

床面 331240412

1000

地圖整理番号：M24791.

(1) 平成11年10月10日、この図面に記載されている建物の全数又は一部について、この所在又は家屋番号が変更された。下記の日付は、この図面に変更内容を記載した日付である。

A3判をA4判に縮小